

Секция 2.

Стратегические ориентиры инвестиционно-строительного процесса  
в Екатеринбурге и области

*Гущин Фёдор Александрович,  
Гущин Александр Николаевич,  
Санок Сергей Иосифович*

## ИНВЕСТИЦИОННЫЙ ПОТЕНЦИАЛ ТЕРРИТОРИИ И МЕТОДЫ ЕГО ОПРЕДЕЛЕНИЯ

*Gushchin F.,  
Gushchin A.,  
Sanok S.*

## THE INVESTMENT POTENTIAL OF THE TERRITORY AND METHODS OF ITS DETERMINATION


[fedor.gushin@gmail.com](mailto:fedor.gushin@gmail.com)

[alexanderNG@yandex.ru](mailto:alexanderNG@yandex.ru)

[sanok@e1.ru](mailto:sanok@e1.ru)

ФГБОУ ВПО «Уральская государственная архитектурно-художественная академия», Екатеринбург, Россия

23-24 апреля 2014 года  
Екатеринбург



*В статье рассматриваются подходы к определению инвестиционного потенциала территории, и предлагается оригинальный способ построения карты-схемы инвестиционного потенциала на основе предложенного инвестиционного индекса.*

*The article considers approaches to the definition of the investment potential of the area, and offers an original way of constructing outline map on the basis of the investment potential of the proposed investment index.*

**Ключевые слова:** инвестиции, инвестиционный потенциал.

**Keywords:** investments, investment potential.

Понятие инвестиционного потенциала является краеугольным камнем успешного развития в городских условиях. Сегодня инвестиционную привлекательность характеризуют с помощью следующей системы понятий: инвестиционный климат, инвестиционный потенциал, инвестиционная активность, инвестиционный риск. В контексте градостроительства наиболее интересен инвестиционный потенциал и практические методы оценки инвестиционного потенциала, а также то, как отражается роль пространственного планирования в формировании инвестиционного потенциала [1].

Инвестиционный потенциал территории характеризуется совокупностью объективных предпосылок для осуществления инвестирования, которые могут быть измерены и выражены в виде количественных показателей. Согласно теоретическим исследованиям, инвестиционная привлекательность территории во многом определяется ее инвестиционным потенциалом, который можно определить как совокупность имеющихся в регионе факторов и ресурсов производства и сфер приложения капитала [2].

С практической точки зрения инвестиционный потенциал часто пытаются определить через имеющуюся на сегодня стоимость объектов капитального строительства. Данный подход не лишен определенной логики, т.к. стоимость объекта капитального строительства зависит не только от себестоимости объекта, но и от развитости инфраструктуры, от наличия ресурсов. Следовательно, стоимость объекта будет включать в себя составляющую, обусловленную всей инфраструктурой, развитой на территории, которую можно отождествить с инвестиционным потенциалом. Методологически такой подход вызывает сомнения в силу следующего обстоятельства: в стоимость построенного объекта заложено множество различных факторов: конструктивные особенности самого объекта, уровень строительных технологий и пр.

Рассмотрим теоретическое определение инвестиционного потенциала «совокупность имеющихся в регионе факторов и ресурсов производства и сфер приложения капитала» в контексте градостроительной проблематики. Специфика касается, прежде всего, масштабов

территории. Данное определение используется для масштаба уровня региона, для градостроительной проблематики характерен масштаб города, отдельного района, жилого квартала. Таким образом, задача определения инвестиционного потенциала территории на градостроительном уровне есть задача определения сфер приложения капитала и ресурсов территории на уровне либо отдельной инвестиционной площадки. Задача состоит в том, чтобы перенести понятие количества сфер приложения капитала на уровень инвестиционной площадки.

Способ переноса довольно очевиден. Согласно ст. 30, п.1 Градостроительного кодекса РФ Правила землепользования и застройки разрабатываются с целью «... 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства; 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства». Следовательно, именно Правила землепользования и застройки являются документом первостепенной важности для инвестора, т. к. определяют и пространственные размеры, и конфигурацию будущего земельного участка и действующий в его пределах градостроительный регламент. Возможность оценки интенсивности использования территории на основе Правил землепользования и застройки была показана нами ранее [3]. Логично предполагать существование прямой корреляции между интенсивностью использования территории и инвестиционными процессами. Существование такой корреляции проиллюстрировано на рис. 1, где показано местоположение 10 крупнейших инвестиционных проектов, заявленных администрацией г. Екатеринбурга в 2010 г, относительно схемы интенсивности освоения территории, построенной нами ранее.

Возвращаясь к определению инвестиционного потенциала территории, как меры для «количества сфер приложений капитала», отметим, что градостроительные регламенты, которые являются неотъемлемой составной частью Правил, содержат три вида списков объектов. В список объектов основных видов разрешенного использования попадают объекты, выбор и строительство которых не требует дополнительных согласований, при условии соответствия предельным параметрам строительства. В список условно-разрешенных видов строительства попадают объекты капитального строительства, требующие определённой дополнительной процедуры согласования. В список объектов вспомогательных видов разрешённого использования попадают объекты, которые обеспечивают возможность использования объектов основных и условно разрешённых видов использования. Таким образом, само наличие подобных списков создает именно тот «веер возможностей» для инвесторов, о котором говорилось выше. С другой стороны, конечное количество возможных типов объектов в

списке и наличие в градостроительных регламентах предельных параметров, являются факторами, ограничивающими возможности инвестора.

Возвращаясь, к определению инвестиционного потенциала приходим к выводу, что количество сфер приложения капитала определяется градостроительными регламентами и прямо пропорционально количеству видов использования градостроительного участка. Можно заключить, что инвестиционный потенциал территории пропорционален количеству видов разрешенного использования, перечисленных в градостроительном регламенте данного градостроительного участка. Вторым важнейшим ресурсом для инвестирования является

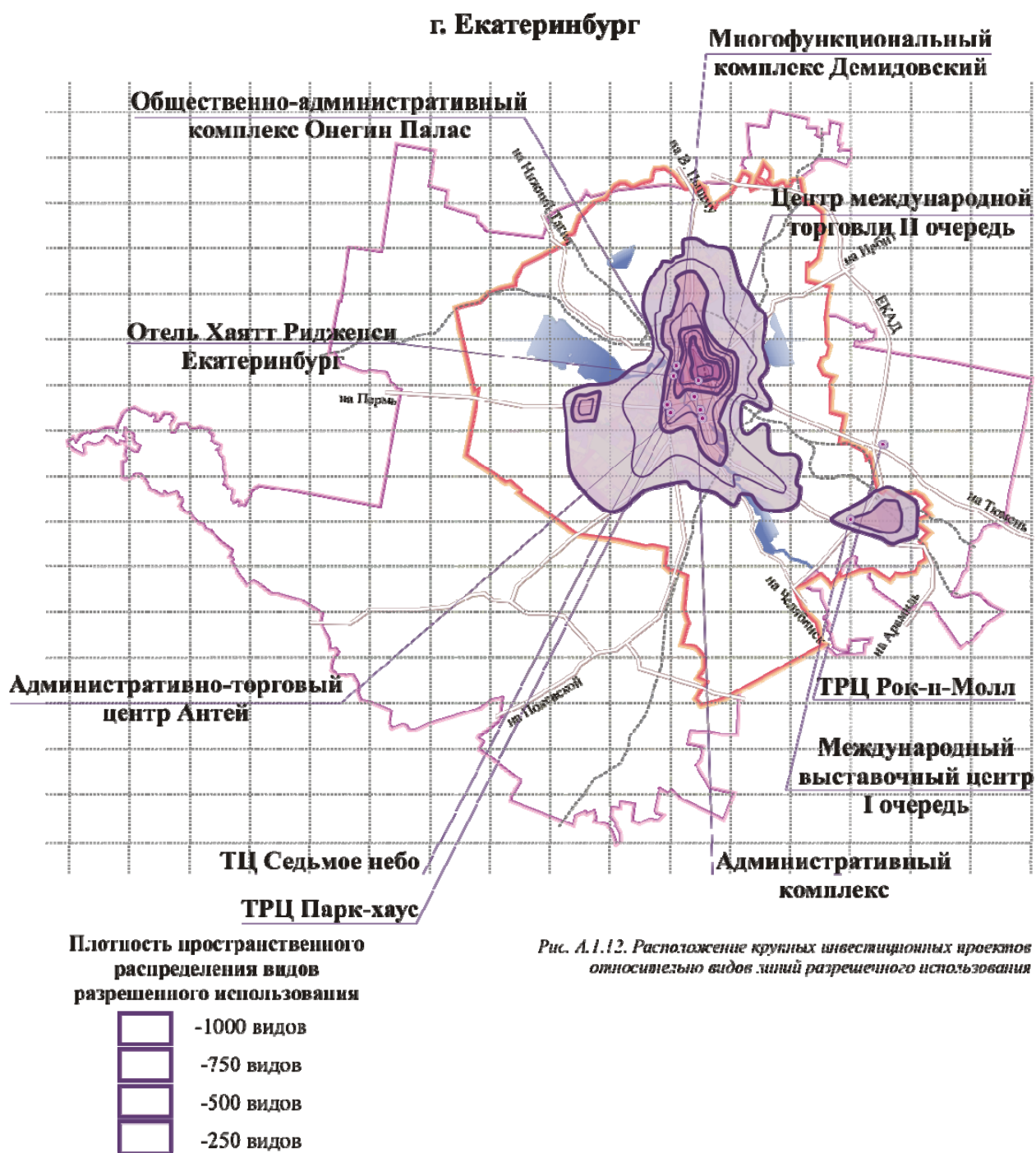


Рис. А.1.12. Расположение крупных инвестиционных проектов относительно видов линий разрешенного использования

Рис. 1. Крупнейшие инвестиционные проекты администрации Екатеринбурга на фоне схемы интенсивности использования территории

сама территория – ее размер. Тогда инвестиционный потенциал можно определить как функцию

$$inv = f(K, S, \dots) \quad (1)$$

где  $inv$  – инвестиционный потенциал, функция  $f$  характеризует зависимость инвестиционного потенциала от различных факторов,  $K$  – количество сфер приложения капитала, равная количеству видов разрешенного использования в градостроительном регламенте,  $S$  – площадь градостроительного участка, символ многоточия характеризует зависимость от остальных видов ресурсов.

Для построения схемы интенсивности использования территории мы использовали,

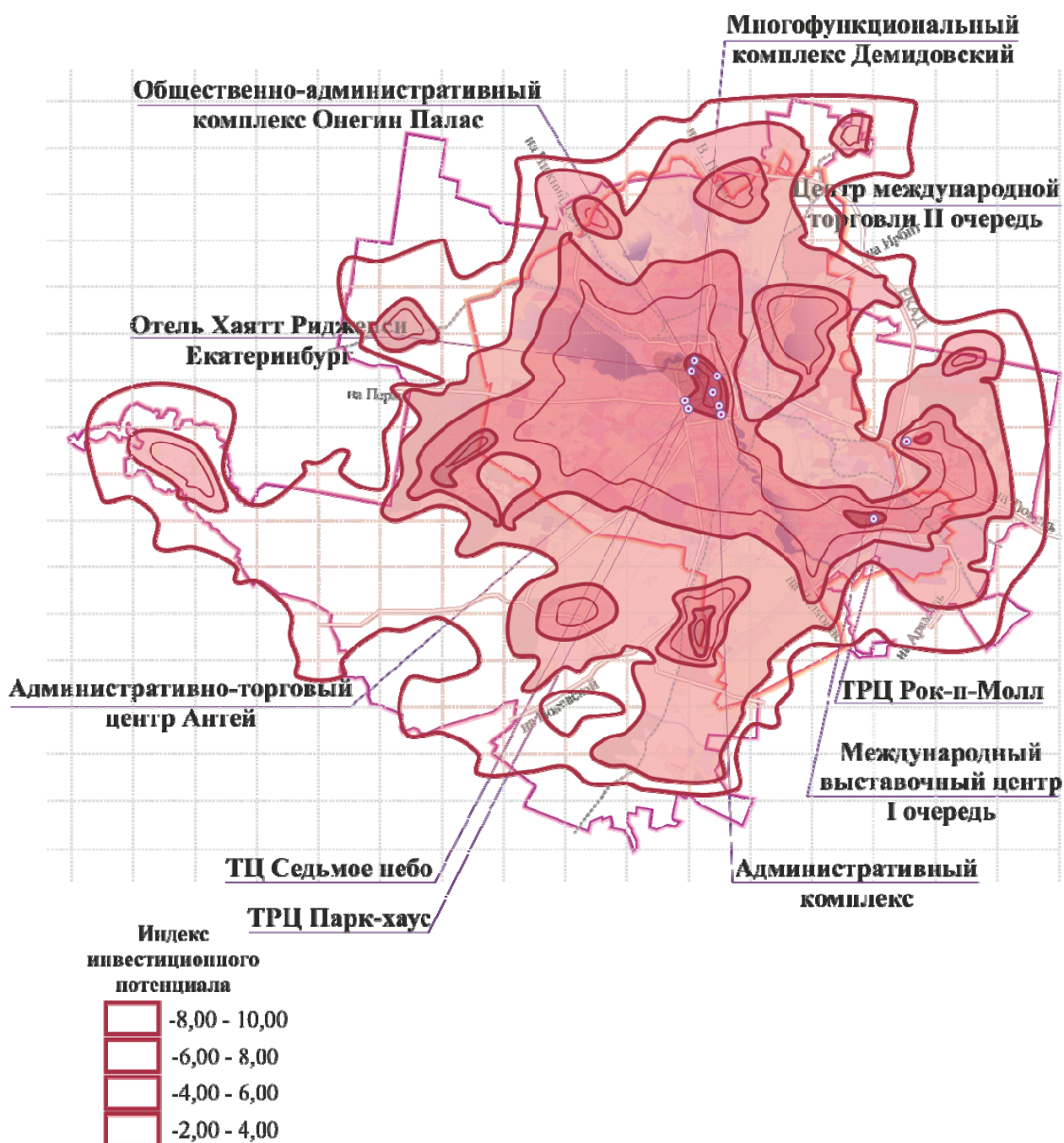


Рис. 2. Индекс инвестиционного потенциала и расположение 10 крупнейших инвестиционных проектов для г. Екатеринбурга

выражаясь математическим языком, сеточную аппроксимацию. Для подобного рода исследований аналогом инвестиционного потенциала, выражаемого формулой (1) будет являться инвестиционный индекс, определяемый соотношением (2).

$$ind_j = \frac{\sum K_i}{\sum N_i} \quad (2)$$

где  $ind_j$  – индекс инвестиционного потенциала для ячейки с номером  $j$ , суммирование ведется по всем градостроительным зонам, попавшим в ячейку с номером  $j$ . Сумма в числителе формулы представляет собой количество видов разрешенного использования для градостроительных зон, попавших в ячейку  $j$ . Сумма в знаменателе представляет собой количество градостроительных зон в ячейке сетки – оно обратно пропорционально площадям градостроительных зон.

На рис. 2 показан построенный нами индекс инвестиционного потенциала для г. Екатеринбурга а также нанесено местоположение 10 самых крупных инвестиционных проектов городской администрации. Из представленного рисунка видно, что пространственная структура инвестиционного индекса в целом аналогична пространственной структуре изолиний видов разрешенного использования на рис. 1. На рисунке видно также, что местоположение инвестиционных проектов согласуется с зонами, где инвестиционный индекс имеет наивысшие значения, что говорит в пользу предложенного подхода.

#### Библиографический список

1. Литвинова В. В. Теоретические и методологические аспекты оценки инвестиционного климата региона [Текст] / В. В. Литвинова // Молодой ученый. — 2011. — №4. Т.1. — С. 161-169.
2. Киселев М.В., Климова Ю.В., Ключкова М.С. Большая экономическая энциклопедия. - М.: ЭКСМО, 2008. - с. 260.
3. Гушин Ф.А., Гушин А.Н., Санок С.И. ОПИСАНИЕ ИНТЕНСИВНОСТИ ОСВОЕНИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА ОСНОВЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ [Электронный ресурс] / Ф.А. Гушин, Н.А. Гушин, С.И. Санок //Архитектон: известия вузов. – 2012. – №4(40). – Режим доступа : [http://archvuz.ru/2012\\_4/19](http://archvuz.ru/2012_4/19)